

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2018

aruandeaasta lõpp: 31.12.2018

ärinimi: Joala Kinnisvara Hoolduse Osaühing

registrikood: 10970998

tänava/talu nimi, Sepa tn 4
maja ja korteri number:

linn: Narva linn

maakond: Ida-Viru maakond

postisihthnumber: 20306

telefon: +372 3566130

faks: +372 3566115

e-posti aadress: feldman@eem.ee

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Raamatupidamise aastaaruande lisad	6
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	6
Lisa 2 Raha	8
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	8
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	8
Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad	8
Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud	9
Lisa 7 Materiaalsed põhivarad	10
Lisa 8 Võlad ja ettemaksed	11
Lisa 9 Müügitulu	11
Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused	11
Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud	12
Lisa 12 Tööjõukulud	12
Lisa 13 Seotud osapooled	12
Aruande allkirjad	14

Tegevusaruanne

Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ alustas oma majandustegevust 3.oktoobril 2003 aastal. Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ põhitegevusala on kinnisvara tehingud, pindade rendile andmine ja kinnisvara objektide hooldus.

2018. aastal osutati teenuseid summas 61 080 eurot.

Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ põhieesmärgiks järgmisel majandusaastal on toodete täiustamise kaudu ettevõtte turupositsiooni säilitamine ja kindlustamine olemasolevatel turgudel. Ettevõtte prognoosi kohaselt kasvab järgmisel majandusaastal käibe ca 5% võrrelduna 2018. aastaga.

Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ 2018.a puhaskasum moodustas 26 081 eurot.

2018. aastal maksti dividende summas 20 000 euro.

2018. aastal Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ makstud juhatuse liikmetele 3192 eurot (koos sotsiaalmaksuga). Ühelegi juhatuse liikmele 2018. aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ aruandeperioodi töötajate arv oli 1. 2018 aastal moodustasid ettevõtte tööjõukulud 5 770 eurot.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017	Lisa nr
Varad			
Käibevarad			
Raha	13 672	14 551	2
Nõuded ja ettemaksed	3 890	912	3
Kokku käibevarad	17 562	15 463	
Põhivarad			
Finantsinvesteeringud	152 617	146 017	
Kinnisvarainvesteeringud	227 663	230 447	6
Materiaalsed põhivarad	2 818	2 314	7
Kokku põhivarad	383 098	378 778	
Kokku varad	400 660	394 241	
Kohustised ja omakapital			
Kohustised			
Lühiajalised kohustised			
Võlad ja ettemaksed	4 922	4 584	8
Kokku lühiajalised kohustised	4 922	4 584	
Kokku kohustised	4 922	4 584	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	63 912	63 912	
Ülekurss	191 735	191 735	
Kohustuslik reservkapital	6 391	6 391	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	107 619	106 102	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 081	21 517	
Kokku omakapital	395 738	389 657	
Kokku kohustised ja omakapital	400 660	394 241	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2018	2017	Lisa nr
Müügitulu	61 080	65 760	9
Muud äritulud	0	154	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-9 158	-8 715	10
Mitmesugused tegevuskulud	-14 976	-16 760	11
Tööjõukulud	-8 997	-8 021	12
Põhivarade kulum ja väärtuse langus	-3 468	-13 964	6,7
Muud ärikulud	0	-11	
Ärikasum (kahjum)	24 481	18 443	
Kasum (kahjum) tütarettevõtjatelt	6 600	8 073	
Muud finantstulud ja -kulud	0	1	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	31 081	26 517	
Tulumaks	-5 000	-5 000	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 081	21 517	

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

OÜ Joala Kinnisvara Hoolduse 2018.a. lõppenud majandusaasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti raamatupidamisstandardid, mis tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid.

Majandustehingud kirjendatakse soetusmaksumuse printsiibi kohaselt nende tekkimise momendil tegelikus väärtuses.

Raamatupidamise aruanded koostatakse tekkepõhise arvestusprintsipi kohaselt.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eurodes.

Finantsvarad

Finantsvara on vara, mis on:

- (a) raha;
- (b) lepinguline õigus saada teiselt osapoolelt raha või muid finantsvarasid (nt nõuded ostjate vastu);
- (c) lepinguline õigus vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kasulikel tingimustel (nt positiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid);
- (d) teise ettevõtte omakapitaliinstrument (nt investering teise ettevõtte aktsiatesse).

Finantskohustus on lepinguline kohustus:

- (a) tasuda teisele osapoolle raha või muid finantsvarasid (nt kohustus tarnijate ees); või
- (b) vahetada teise osapoollega finantsvarasid potentsiaalselt kahjulikel tingimustel (nt negatiivse õiglase väärtusega tuletisinstrumentid)

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustised

Tehingud välisvaluutas kajastatakse tehingupäeva valuutakursi alusel. Aruandes on valuutapõhised monetaarsed kirjed ümber hinnatud bilansi kuupäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursi järgi. Ümberhindlusest tekkinud tulud ja kulud on kajastatud kasumiaruandes.

Finantsinvesteeringud

Lühiajaliste finantsinvesteeringutena arvestatud väärtpaperid, aktsiad ja osad on bilansis kajastatud õiglase väärtuse meetodil (st õiglases väärtuses, millest ei ole maha arvatud võimalikke finantsinstrumenti realiseerimisega kaasnevaid tehingutasusid). Juhul, kui õiglane väärtus ei ole usaldusväärselt hinnatav, kajastatakse lühiajalisi finantsinvesteeringuid korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o. algne soetusmaksumus miinus võimalikud allahindlused, kui investeeringu väärtus on langenud alla bilansilise väärtuse).

Muud pikaajalisi finantsinvesteeringuid kajastatakse soetusmaksumuses.

Saadud intressid kajastatakse kasumiaruandes finantstuluna.

Tütar- ja sidusettevõtjate aktsiad või osad

Tütarettevõtteks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtte on kontroll. Tütarettevõtet loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtte omab kas otseselt või kaudselt üle 50% tütar-ettevõtte hääleõiguslikest aktsiatest või osadest või on muul moel võimeline kontrollima tütar-ettevõtte tegevus- ja finantspoliitikat.

Tütarettevõtete tegevus kajastub raamatupidamise aastaaruandes alates kontrolli tekkimisest kuni selle katkemiseni.

Tütarettevõtte soetamist kajastatakse bilansis kasutades kapitaliosaluse meetodit.

Nõuded ja ettemaksud

Nõuded ostjate vastu on kajastatud bilansis korrigeeritud soetusmaksumuses. Nõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus võimalikud allahindlused). Nõuete hindamisel on vaadeldud iga nõuet eraldi. Nõuded, mille kohta on teada, et nad on lootusetud, on bilansist välja kantud.

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuteks loetakse kinnisvaraobjekte, mida hoitakse eelkõige renditulu teenimise, väärtuse kasvu või mõlemal eesmärgil. Kinnisvarainvesteeringud kajastatakse soetusmaksumuse meetodil. Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit. Amortisatsiooninorm määratakse igale kinnisvarainvesteeringu objektile eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeest.

Amortisatsiooninormid aastast on järgmised:

- ehitised 3% aastas
- rajatised 10% aastas
- maa ei amortiseeru

Materiaalsed ja immateriaalsed põhivarad

Põhivarana on bilansis kajastatud varad maksumusega üle 640 euro ning kasutuseaga üle ühe aasta.

Materiaalsed põhivarad võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb vara maksumusest ja kasutuselevõtmist võimaldavatest väljaminekutest. Oma tarbeks valmistatud põhivara võetakse arvele soetusmaksumuses, mis koosneb tegelikest valmistamisväljaminekutest. Põhivara amortiseeritakse lineaarsel meetodil lähtudes kasulikust tööeast. Kasutusel on järgnevad amortisatsiooninormid:

- ehitised 3-5% aastas
- masinad ja seadmed 10% aastas
- arvutustehnika 20% aastas
- kontorimööbel 10% aastas
- transpordivahendid 20% aastas
- tööriistad ja inventar 25-30% aastas
- maa ei amortiseeru

Põhivarade arvelevõtmise alampiir 640

Rendid

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kuluna.

Kasutusrendi tingimustel väljarenditud vara kajastatakse bilansis analoogselt põhivaraga.

Kasutusrendi maksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt tuluna.

Kapitalirent on rent, mille puhul kõik olulised vara omandiõigusega seotud riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule. Omandiõigus võib, kuid ei pruugi, lõppkokkuvõttes rentnikule üle minna.

Finantskohustised

Lühiajalised finantskohustused (võetud laenud, võlad tarnijatele, viitvõlad jm.) kajastatakse bilansis maksimisele kuuluvas summas.

Pikaajalised finantskohustused võetakse arvele nende soetusmaksumuses.

Tulud

Müügitulu kajastatakse tekkepõhiselt realiseerimise printsiibi alusel. Kauba müügi puhul on müügitulu tekkimise momendiks kauba omandiõiguse üleminek ostjale. Intressitulu kajastatakse tekkepõhiselt ja dividenditulu kajastatakse siis, kui tekib nõudeõigus dividendidele.

Kulud

Aruandeperioodi kulude hulka kuuluvad perioodi jooksul realiseeritud kaupade ja teenustega seotud väljaminekud, käibe- ja põhivara allahindlus, põhivara kulum, valuutakursi muutustest tingitud kahjum, kahjum põhivara müügist, aruandeperioodi intressid, viivised ja muud kulud.

Maksustamine

Vastavalt tulumaksuseadusele ei maksustata mitte ettevõtte tulu vaid ettevõtte poolt välja makstavaid dividende. Maksumääraks on 20/80 netodividendina väljamakstud summalt.

Dividendide maksmisega kaasnev tulumaks kajastatakse selle perioodi kuluna, millal dividendid välja kuulutatakse.

Seotud osapooled

Seotud osapoolteks loetakse:

- omanikke (emaettevõtte ning emaettevõtte omanikud);
- tütar- ja sidusettevõtteid;
- teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid (s.h emaettevõtte teised tütaretevõtted);
- tegev- ja kõrgemat juhtkonda;
- eespool loetletud isikute lähisugulasi ja nendega seotud ettevõtteid.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
Arvelduskontod	13 672	14 551
Kokku raha	13 672	14 551

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	3 890	3 890
Ostjatelt laekumata arved	3 890	3 890
Kokku nõuded ja ettemaksed	3 890	3 890
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Nõuded ostjate vastu	912	912
Ostjatelt laekumata arved	912	912
Kokku nõuded ja ettemaksed	912	912

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2018	31.12.2017
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Käibemaks	467	629
Üksikisiku tulumaks	76	80
Sotsiaalmaks	191	191
Kohustuslik kogumispension	0	0
Töötuskindlustusmaksed	3	3
Muud maksude ettemaksed ja maksuvõlad	0	9
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	737	912

Lisa 5 Tütarettevõtjate aktsiad ja osad

(eurodes)

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, üldine informatsioon					
Tütarettevõtja registrikood	Tütarettevõtja nimetus	Asukohamaa	Põhitegevusala	Osaluse määr (%)	
				31.12.2017	31.12.2018
11758384	Gloria Invest OÜ	Eesti	kinnisvara tah.pindale	100	100

Tütarettevõtjate aktsiad ja osad, detailne informatsioon:			
Tütarettevõtja nimetus	31.12.2017	Kasum(kahjum) kapitaliosaluse meetodil	31.12.2018
Gloria Invest OÜ	146 017	6 600	152 617
Kokku tütarettevõtjate aktsiad ja osad, eelmise perioodi lõpus	146 017	6 600	152 617

Lisa 6 Kinnisvarainvesteeringud

(eurodes)

Soetusmaksumuse meetod			
			Kokku
	Maa	Ehitised	
31.12.2016			
Soetusmaksumus	74 342	262 633	336 975
Akumuleeritud kulum		-108 776	-108 776
Jääkmaksumus	74 342	153 857	228 199
Ostud ja parendused		15 882	15 882
Amortisatsioonikulu		-13 634	-13 634
31.12.2017			
Soetusmaksumus	74 342	278 515	352 857
Akumuleeritud kulum		-122 410	-122 410
Jääkmaksumus	74 342	156 105	230 447
Amortisatsioonikulu		-2 784	-2 784
31.12.2018			
Soetusmaksumus	74 342	278 515	352 857
Akumuleeritud kulum		-125 194	-125 194
Jääkmaksumus	74 342	153 321	227 663

	2018	2017
Kinnisvarainvesteeringutelt teenitud renditulu	61 080	65 760
Kinnisvarainvesteeringute otsesed haldamiskulud	-14 974	-16 760

Lisa 7 Materiaalsed põhivarad

(eurodes)

				Kokku
	Arvutid ja arvutisüsteemid	Masinad ja seadmed	Muud materiaalsed põhivarad	
31.12.2016				
Soetusmaksumus			1 260	1 260
Akumuleeritud kulum			-147	-147
Jääkmaksumus			1 113	1 113
Ostud ja parendused	1 532	1 532		1 532
Muud ostud ja parendused	1 532	1 532		1 532
Amortisatsioonikulu	-79	-79	-252	-331
31.12.2017				
Soetusmaksumus	1 532	1 532	1 260	2 792
Akumuleeritud kulum	-79	-79	-399	-478
Jääkmaksumus	1 453	1 453	861	2 314
Ostud ja parendused			1 187	1 187
Muud ostud ja parendused			1 187	1 187
Amortisatsioonikulu	-311	-311	-372	-683
31.12.2018				
Soetusmaksumus	1 532	1 532	2 447	3 979
Akumuleeritud kulum	-390	-390	-771	-1 161
Jääkmaksumus	1 142	1 142	1 676	2 818

Lisa 8 Võlad ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2018	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 945	2 945
Võlad töövõtjatele	770	770
Maksuvõlad	737	737
Muud võlad	470	470
Muud viitvõlad	470	470
Kokku võlad ja ettemaksed	4 922	4 922
	31.12.2017	12 kuu jooksul
Võlad tarnijatele	2 439	2 439
Võlad töövõtjatele	973	973
Maksuvõlad	912	912
Muud võlad	260	260
Muud viitvõlad	260	260
Kokku võlad ja ettemaksed	4 584	4 584

Lisa 9 Müügitulu

(eurodes)

	2018	2017
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	61 080	65 760
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	61 080	65 760
Kokku müügitulu	61 080	65 760
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	61 080	65 760
Kokku müügitulu	61 080	65 760

Lisa 10 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2018	2017
Energia	8 562	8 114
Elektrienergia	4 791	4 595
Soojusenergia	3 771	3 519
Vesi	596	601
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	9 158	8 715

Lisa 11 Mitmesugused tegevuskulud (eurodes)

	2018	2017
Mitmesugused bürookulud	0	143
Riiklikud ja kohalikud maksud	572	572
Valvekulud	811	457
Raamatup. ja audiiti teenused	6 642	6 642
Notarikulud	0	0
Vara kindlustusmaksed	475	652
Tuletõrje kulud	49	0
PV remondi ja hoolduskulud	977	7 653
Korrashoin territooriumi	760	504
Konsultatsioonikulud	3 325	0
Reklaamikulud	350	0
Väikevahendite kulud	392	0
Muud	623	137
Kokku mitmesugused tegevuskulud	14 976	16 760

Lisa 12 Tööjõukulud (eurodes)

	2018	2017
Palgakulu	6 738	6 009
Sotsiaalmaksud	2 259	2 012
Kokku tööjõukulud	8 997	8 021
Töötajate keskmine arv taandatuna täistööajale	1	1
Keskmine töötajate arv töötamise liikide kaupa:		
Töölepingu alusel töötav isik	1	1

Lisa 13 Seotud osapooled (eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	OÜ Modulvest Elamu
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Eesti

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2018	2017
Arvestatud tasu	2 400	2 400

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei ole tehingutes seotud osapooltega kasutatud turuhinnast oluliselt erinevaid hindasid. Seotud osapoolte vastu olevaid kohustuseid allahinnatud ei ole.

2018. aastal Joala Kinnisvara Hoolduse OÜ makstud juhatusel liikmetele 3192 eurot (koos sotsiaalmaksuga). Ühelegi juhatusel liikmele 2018.

aasta jooksul erisoodustusi ei osutatud.

Aruande digitaalallkirjad

Aruande lõpetamise kuupäev on: 28.05.2019

Joala Kinnisvara Hoolduse Osaühing (registrikood: 10970998) 01.01.2018 - 31.12.2018 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
ROMAN FELDMAN	Juhatuse liige	28.05.2019

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2018
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	107 619
Aruandeaasta kasum (kahjum)	26 081
Kokku	133 700
Jaotamine	
Dividendideks	15 000
Kokku	15 000

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Enda või renditud kinnisvara üürileandmine ja käitus	68201	61080	100.00%	Jah

Osanikud

Nimi / ärinimi	Isikukood / registrikood / sünniaeg	Elukoht / Asukoht	Osaluse suurus ja valuuta
OÜ MODULVEST ELAMU	10633812	Eesti	63912 EUR (Lihtomand)

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 3566130
Faks	+372 3566115
E-posti aadress	feldman@eem.ee